cron 2431/19

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Commerciale

P.E. n. 20/2018 R.G. Es. Imm.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SERGIO MEMMO

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

NEL PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

promosso da

XXX **XXX**

nei confronti di

XXX

con l'intervento dei creditori

XXX **XXX**
XXX **XXX**
XXX **XXX**
XXX **XXX**

****

1. Esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe;
2. Vista la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato, e ritenuto, ex art. 568 c.p.c., congruo il valore determinato;
3. Sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
4. Visto l'art. 569 c.p.c. e, ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà, né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
5. Rilevato che sono stati effettuati tutti gli adempimenti prescritti dal codice di rito;
6. Rilevato che, a far data dal 10.4.2018, tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche, ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non emergano peculiari ragioni, che inducano a ritenere che la vendita con dette modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;

7. Rilevato che, nel caso di specie, non sono emerse, né sono state prospettate dal creditore procedente e dai creditori intervenuti ragioni di pregiudizio di cui all'art. 569, comma 4, c.p.c., in merito all'autorizzazione alla vendita;
8. Ritenuto di disporre la **vendita senza incanto con la modalità sincrona mista**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, dei beni immobili infra riportati, con delega delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.
9. Visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

la vendita senza incanto, con la modalità sincrona mista, del compendio pignorato, quanto ai lotti riportati in calce al presente atto e meglio descritti, in consistenza e dati catastali, **nella perizia dell'esperto Arch. Gabriella Cazzato del 3 gennaio 2019**, al cui contenuto si rinvia.

DELEGA

per le operazioni di **vendita senza incanto con la modalità sincrona mista** di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, c.p.c., **l'avv. Viva Gaetano Stefano con studio in Galatina (Le) alla via Roma n. 96, tel. 0836/564598 – 360/832771, e–mail avvocatostefanoviva@gmail.com, pec viva.gaetanostefano@ordavvle.legalmail.it,** Professionista delegato, quale referente della procedura, **provvederà alla vendita,** in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in via telematica e gli offerenti in via analogica, **presso i locali situati in Lecce alla Via Adriatica n. 4/B – secondo piano (SALA ASTE EDIRE);**

la vendita si terrà in data 13 novembre 2019 ore 9.30 (giorno e orario concordati dal professionista delegato e dal gestore della vendita telematica e comunicati all'ufficio).

NOMINA GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SpA, con sede in Livorno, che si è impegnata a svolgere il servizio per il corrispettivo di € 150,00 oltre IVA a lotto, per n. 3 esperimenti di vendita e di €. 50,00 oltre Iva per ogni eventuale ulteriore esperimento di vendita successivo al terzo.

FISSA

il termine finale di 18 mesi dall'emissione del presente provvedimento, per l'espletamento delle attività delegate e, all'uopo,

DISPONE CHE

in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi, nonostante l'espletamento di tre successive tornate di vendite sincrone miste, a prezzo progressivamente ribassato fino al limite di un quarto, il fascicolo venga comunque rimesso a questo Giudice, affinché decida sul prosieguo della procedura, anche in ordine all'eventuale dimezzamento del prezzo, ai sensi dell'art. 591, comma 2, primo periodo, c.p.c.; si riserva di prorogare detto termine ove il professionista delegato, prima della scadenza, depositi un'istanza, in tal senso, motivata;

in caso di vendita dell'unico lotto o di tutti i lotti pignorati nella procedura in oggetto, il

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo

Professionista Delegato trasmetta a questo Giudice il fascicolo entro 120 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento, unitamente al progetto di distribuzione;

DETERMINA E PONE A CARICO

del creditore procedente, o, in caso di inerzia di questi, degli altri creditori intervenuti, comunque muniti di titolo esecutivo, il versamento in favore del professionista delegato della somma di **€ 300,00** o, quantomeno, di € 100,00 prima di ogni esperimento di vendita, in tempo utile per sostenere i costi per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, da effettuarsi, a cura del professionista delegato, 45 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, tenuto conto che, attualmente, il contributo per la pubblicazione sul P.V.P. è di € 100,00, per ciascun lotto posto in vendita e per ogni esperimento di vendita, avvisando sin d'ora i creditori che, in caso di mancata effettuazione della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche nel predetto termine (giorni 45 prima della data fissata per l'udienza di vendita), per causa imputabile allo stesso creditore procedente o ai creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, per aver omesso di versare i suddetti importi nel termine di **30 giorni** dalla data di emissione della presente ordinanza o dalla comunicazione della stessa, il professionista delegato rimetterà comunque gli atti al Giudice dell'Esecuzione, affinché, **fissata l'udienza di comparizione delle parti, dichiari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione della procedura.**

DETERMINA E PONE A CARICO

del creditore procedente, o, in caso di inerzia di questi, degli altri creditori intervenuti, comunque muniti di titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 2, n.6, D.M. 227/15, il versamento al professionista delegato, entro il termine di **30 giorni** dall'emissione del presente provvedimento o dalla comunicazione dello stesso, di un acconto di **€ 2.000,00 (duemila/00)**, a titolo di anticipo sui compensi e fondo spese, finalizzato a sostenere:

1. le spese per il gestore della vendita telematica;
2. le spese per la pubblicità sul sito internet www.oxanet.it;
3. le spese per la pubblicità sul sito internet www.asteannunci.it;
4. le spese per la pubblicità sul mensile Vendite Giudiziarie;
5. le spese per la pubblicità sui quotidiani locali:

a)Tuttomercato – Nuovo Quotidiano di Puglia, per le procedure con il numero di ruolo dispari;

b)Gazzetta del Mezzogiorno, per le procedure con il numero di ruolo pari;

avvertendo sin d'ora i creditori che, in caso di omesso versamento entro il predetto termine, il professionista delegato provvederà ad inviare apposita informativa al Giudice dell'Esecuzione, che valuterà l'eventuale declaratoria di improcedibilità della procedura.

Nel caso di esaurimento del sopra determinato fondo spese, il professionista delegato, entro 15 giorni, provvederà a relazionare detta circostanza al Giudice dell'Esecuzione, depositando, all'uopo, analitico e dettagliato report circa le spese sostenute, onde consentire al Giudice dell'Esecuzione di adottare i

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo

necessari provvedimenti per la continuazione delle operazioni di vendita.

DISPONE CHE

gli importi sopra determinati, unitamente al saldo prezzo e alle imposte e spese successive al trasferimento del bene immobile aggiudicato, vengano accreditati, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente e/o libretto bancario intestato alla procedura esecutiva, che il professionista delegato provvederà ad accendere presso una delle banche convenzionate, uno per ogni procedura delegata, autorizzandolo sin d'ora ad operare anche online sul medesimo conto corrente, prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, per compiere le seguenti operazioni:

1.disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla pubblicità e al servizio prestato dal gestore della vendita telematica;

2.pagare il contributo obbligatorio per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

3.pagare le imposte per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate del decreto di trasferimento, mediante la presentazione dei relativi modelli F23, debitamente compilati e sottoscritti;

4.pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

5.pagare le tasse per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e, in generale, delle formalità pregiudizievoli soggette a cancellazione, di competenza della procedura.

Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti, esclusivamente previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione. In ogni caso, il professionista delegato non potrà anticipare le spese necessarie per gli adempimenti pubblicitari.

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1.a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità, ovvero si rilevino altri creditori iscritti a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c., il professionista delegato ne informerà questo Giudice;

2.ad esperire la vendita entro 120 giorni dal versamento di entrambi gli importi sopra indicati, a titolo di spese di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e di fondo spese;

3.a disporre la pubblicità, con l'oscuramento dei dati sensibili, dell'avviso di vendita e della presente delega, della perizia di stima, delle planimetrie e delle fotografie del compendio immobiliare, nel rispetto del termine prescritto dall'art. 490 c.p.c. e delle disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008;

4.a redigere il rapporto riepilogativo, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 9 sexies, del D.L. 18 ottobre 2012, convertito dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito nella Legge 30 giugno 2016, n. 119;

5.ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato, al fine di verificare se i beni oggetto di pignoramento ricadano in comunione legale, ai sensi dell'art. 117 c.c.;

6.a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli artt. 17 e 40 della predetta legge n. 47 del 1985, recante disposizioni in materia urbanistico-edilizia;

7.a determinare il valore dell'immobile, avvalendosi della relazione dell'esperto;

8.a redigere, entro **60 giorni** dall'emissione del presente provvedimento o dalla comunicazione del medesimo, l'avviso di vendita redatto su apposito modulo, secondo quanto stabilito nelle Disposizioni generali delle espropriazioni immobiliari previste per le gare telematiche, contenente le seguenti indicazioni:

a)natura dell'immobile oggetto della vendita, ovvero il Comune in cui è situato, indicazione dei beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita, nonché i riferimenti catastali;

b)prezzo base dell'immobile e il relativo aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c)formale avvertimento che gli oneri tributari e il compenso per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario, saranno a questi tempestivamente comunicati, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, **entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, unitamente al termine finale del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione ed alle coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;

d)indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome e il recapito telefonico del professionista delegato o del custode;

e)precisazione del numero dei lotti posti in vendita;

f)termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

g)indicazione delle modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche stabilito dal Giudice; modalità di presentazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, in via analogica e in via telematica; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

h)precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

i)specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo

Nel predetto avviso dovrà, inoltre, essere:

1.indicata la destinazione urbanistica del terreno, risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dovrà avere validità fino alla data della vendita, e quindi dovrà essere aggiornato dal professionista delegato, tenuto conto che esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, nonché indicate le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di ci cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazione; in caso di insufficienza di tali notizie, che determinino la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato Testo Unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

2.precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

3.precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oltre alla precisazione che la vendita è fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

4.precisato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che non potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni posti in vendita;

5.evidenziato che:

a)l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri di competenza della procedura e che solo questi saranno cancellati a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a spese della procedura. **Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.**

b)ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.1.2008, n. 37 e del D. Lgs. n. 192 del 2005, l'aggiudicatario,

dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

c)se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

d)gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

e)l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita ed all'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul sito www.oxanet.it e sul sito www.asteannunci.it, come siti di pubblicità autorizzati.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http:// venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali, l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. **In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.**

Si specifica che il presentatore dell'offerta deve obbligatoriamente coincidere con l'offerente, a pena di esclusione.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

E' ammessa la partecipazione di avvocato per persona da nominare.

Per agevolare l'analisi sull'ammissibilità della domanda da parte del professionista delegato, si consiglia vivamente di allegare tutta la documentazione a supporto della richiesta (es. copia

documento di identità, copia bonifico, copia procedura, ecc.) presente in fase 5 (sezione allegati) del modulo "offerta telematica".

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia, senza comunicazione ex art.15 D.M. 32/15 le offerte verranno effettuate in via analogica.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia, n. 32, del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1.L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a)i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b)l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c)l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d)il numero o altro dato identificativo del lotto;

e)la descrizione del bene;

f)l'indicazione del referente della procedura;

g)la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h)il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i)l'importo versato a titolo di cauzione;

j)la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k)il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);

l)l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente

regolamento;

m)l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2.Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità' fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3.L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata, mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4.L'offerta e' trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del D.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5.L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6.I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1.L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero, mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera l).

2.Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3.Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine e' priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4.Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1.L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2.L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3.Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), l) ed m).

4.L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1.Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2.Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'ultimo comma dell'art. 579 c.p.c.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE – OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore dedicato alle cauzioni ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA le cui coordinate sono: IT 93 B 03268 22300 05284 9400440 con unica causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto suddetto entro il giorno precedente alla vendita. Il Gestore, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, è tenuto all'apertura di un "conto dedicato" sul quale dovranno essere effettuate solo ed esclusivamente le operazioni relative al versamento / restituzione delle cauzioni. La copia della contabile del versamento, contenente il numero di CRO, deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

1.Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in cancelleria in busta chiusa, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi**, all'esterno della quale saranno annotati dal cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (**che può essere anche una persona diversa dall'offerente**), la data della vendita ed il nome del Professionista delegato; nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro.

2.All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica:

--la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);

se l'offerente è persona giuridica:

--la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

In entrambi i casi sopra prospettati, l'offerente, sia esso persona fisica, ovvero persona giuridica, dovrà allegare assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n.", seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1.L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00; per la sua validità deve contenere:

--il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

--i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

--il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni, non ulteriormente prorogabile;

--l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

2.Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; **si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita**.

3.Il professionista delegato, referente della procedura, procederà all'apertura ed all'esame delle offerte, sia analogiche, sia criptate, contenenti le domande di partecipazione della vendita sincrona mista, esclusivamente all'orario e nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato presso il luogo della gara, come determinato nell'avviso di vendita ed alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato alla vendita. In caso di problemi di ordine pubblico, si autorizza sin d'ora l'ausiliario ad avvalersi della forza pubblica.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

1.L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

2.L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato della predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, **entro massimo 90 giorni,** prorogabili una sola volta di

ulteriori **giorni trenta,** a pena di decadenza dall'aggiudicazione: **pertanto, il termine complessivo massimo in ogni caso non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione (art. 569, comma 3, c.p.c.).**

3.Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, ivi compresi la quota parte del compenso del professionista delegato di cui al punto che precede, gli oneri tributari e le spese per la trascrizione della proprietà, da parte dell'aggiudicatario.

4.In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori), nel termine sopra stabilito, il Giudice dell'Esecuzione, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato, dichiarerà, con decreto, la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione già versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.

5.Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, **non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura indicativa del 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.** Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 T.U.B. verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1.IN CASO DI OFFERTA UNICA:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al prezzo base d'asta fissato per quell'esperimento di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta di acquisto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), si opera come segue:

a)Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista delegato dispone, anche in

presenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincrona mista, senza incanto e con identico prezzo base);

b)Qualora non vi siano concrete possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;

c)Qualora non vi siano concrete possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti successivi al primo, se l'unica offerta di acquisto sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito per quell'esperimento di vendita, in misura non superiore ad un quarto (1/4), si opera come segue:

a)Qualora uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;

b)Qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2.IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene immobile siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche, comunque valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti, sia telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, sia analogici, che vi prenderanno parte comparendo personalmente, ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta: nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà, in ogni caso, essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti online e presenti personalmente, comunque ammessi alla gara sincrona mista; la gara si svolge con le seguenti

MODALITÀ

--in caso di presentazione di un rilancio nei tre minuti di legge, il timer si prolungherà automaticamente di ulteriori tre (dicasi tre) minuti, e così via, fino a che non intercorreranno tre (dicasi tre) minuti liberi senza la presentazione di rilanci.

--In caso di presentazione di rilancio da parte di un offerente in sala (offerente analogico), il timer di gara verrà momentaneamente sospeso, per permettere al professionista delegato di registrare il rilancio ed inserirlo nel portale del gestore della vendita telematica, al fine di renderlo visibile ai

partecipanti in via telematica; il timer resterà quindi sospeso per il tempo necessario allo svolgimento delle suindicate operazioni ed immediatamente riattivato dal professionista delegato al termine delle stesse operazioni.

--Durante il periodo di sospensione, non sarà possibile per nessun altro offerente (telematico o analogico) effettuare rilanci.

--L'offerente che presenzierà personalmente innanzi al professionista delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta, ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta, relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede d'asta o nei tre giorni successivi, con contestuale dichiarazione delle generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

--I rilanci effettuati da un offerente in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente (e quindi presenti in sala) alle operazioni di vendita.

--Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

--È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

--Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione in favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

--Quando all'esito della gara tra gli offerenti in via telematica e/o in via analogica, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base previsto per quell'esperimento di vendita, il bene è senz'altro aggiudicato.

--Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base fissato per quell'esperimento di vendita:

a)Qualora uno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, il bene è assegnato al creditore istante;

b)Qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato al miglior offerente.

--La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

--L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

--Dopo la vendita sincrona mista, gli importi bonificati a titolo di cauzione dagli offerenti in via telematica non aggiudicatari saranno agli stessi riaccreditati tempestivamente e comunque non oltre cinque giorni; sin d'ora si autorizza il gestore della vendita telematica ad eseguire la relativa operazione, rendendone conto, all'esito, al professionista delegato. L'importo bonificato dall'offerente in via telematica risultato aggiudicatario sarà accreditato dal Gestore sul c/c intestato alla procedura aperto dal Delegato, non oltre cinque giorni dalla comunicazione dell'iban di tale conto corrente da parte del delegato, che provvederà a tale adempimento tempestivamente.

Agli offerenti in via analogica non aggiudicatari la cauzione sarà restituita subito dopo l'esperimento di vendita dal professionista delegato, previa ricevuta. La cauzione versata dall'offerente in via analogica risultato aggiudicatario sarà dal medesimo professionista delegato versata sul conto della procedura.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1.In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

2.Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

3.Saranno dichiarate inammissibili le offerte:

a)pervenute oltre il termine stabilito nella presente ordinanza al punto 2 del paragrafo rubricato : "ulteriori adempimenti del professionista delegato";

b)inferiori di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita;

c)criptate e/o analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nella presente ordinanza di delega.

4)Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

5.Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo

6.Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante bonifico su conto intestato alla procedura esecutiva. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di , da parte di , a fronte del contratto di mutuo a rogito_del rep._e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota* ". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante i seguenti adempimenti a cura del delegato alla vendita:

1.Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e 631 – bis c.p.c.;

2.Inserimento dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'avviso di vendita, su rete Internet, all'indirizzo www.oxanet.it nonche all'indirizzo del gestore designato per la vendita ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.;

3.Pubblicazione, per estratto, dell'avviso di vendita sull'edizione di "Tuttomercato" (periodico allegato al "Nuovo Quotidiano di Puglia") ovvero di "La Gazzetta del Mezzogiorno" oltre all'eventuale sito web correlato, alle condizioni e negli spazi riservati al Tribunale di Lecce, nell'ultima data di pubblicazione disponibile, che sia di almeno 45 giorni anteriore alla vendita, ai sensi dell'art. 490 ultimo comma c.p.c.;

4.Pubblicazione dell'avviso di vendita su " Vendite Giudiziarie", Edire s.r.l. Lecce.

Il testo della inserzione sul giornale e su Internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, importo del rilancio minimo, giorno e ora dell'asta, con indicazione del Custode e del numero della procedura; sarà' omesso il nominativo del debitore.

L'inserimento dei dati suindicati, da parte del Professionista Delegato, dovrà rispettare le disposizioni contenute nella Circolare del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 25.2.2008.

ULTERIORI ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il professionista delegato provvederà, oltre agli adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.:

1.a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte depositate telematicamente e a procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, al fine di esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

2.a fissare il termine per il deposito telematico delle domande di partecipazione, **entro le ore 12.00 del giorno non festivo immediatamente precedente a quello dell'asta, con la precisazione che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere effettuato dagli offerenti, in via telematica, entro le ore 13.00 del quinto giorno precedente l'asta, in tempo utile per consentire il corretto accredito della cauzione nel termine di scadenza della domanda di partecipazione; detto bonifico, per i soli offerenti in via telematica, dovrà farsi sul c/c indicato sull'avviso di vendita, intestato al gestore della vendita telematica e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione con la causale "ASTA".**

Per quanto concerne gli offerenti in via analogica, questi ultimi, unitamente all'offerta di acquisto, dovranno contestualmente depositare in cancelleria, **a pena di inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi,** assegno circolare bancario di agenzia operante in Italia e/o assegno circolare postale, non trasferibile, intestato a "*Tribunale di Lecce – settore esecuzioni immobiliari*" di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, come indicato nelle **"modalità di presentazione dell'offerta in via analogica"**, riportate nel presente provvedimento.

3.a dare avviso ai creditori almeno 45 giorni prima della data e dell'ora della vendita, che si terrà presso il luogo indicato in avviso di vendita, e ad inserire i dati prescritti unitamente agli allegati richiesti sul portale pubblico delle vendite selezionando, al momento del caricamento sul portale pubblico, il sito del gestore della vendita, nonché il sito www.oxanet.it e il sito www.asteannunci.it come siti di pubblicità autorizzati, inserzione sui quotidiani locali (Tuttomercato - Nuovo Quotidiano di Puglia per le procedure con numero di ruolo dispari e Gazzetta del Mezzogiorno per le procedure con numero di ruolo pari) e sul mensile Vendite Giudiziarie, verificando che la pubblicità sia effettuata almeno 45 giorni prima della data della vendita;

4.a deliberare sulle offerte di acquisto, redigendo apposito verbale relativo alle operazioni di vendita, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. 32/15; il verbale è sottoscritto

esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, comma 2, c.p.c. Per la redazione del verbale il professionista delegato può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate;

5.a depositare, a mezzo PCT, copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione, provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

6.a ricevere la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;

7.ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo, secondo quanto disposto dalla norma);

8.a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

9.alle operazioni di vendita, secondo le modalità stabilite nella presente ordinanza, previste per le gare telematiche sincrone miste;

10.a provvedere, esclusivamente in caso di mancate offerte ovvero di mancato raggiungimento del prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita in corso, sulla domanda di assegnazione ex art. 589 e ss. c.p.c., adottando i relativi provvedimenti;

11.all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il Conservatore dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto, se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di competenza di questo Giudice, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;

12.a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue, che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

13.nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., dispone la cessazione provvisoria delle operazioni di vendita, ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito dalla procedura), sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'esecuzione, affinché, sentite le parti, pronunci definitivamente sulla cessazione delle operazioni di vendita; le spese della procedura

relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto, per gli onorari degli avvocati, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014, ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

14.se il primo esperimento di vendita sincrona mista fissata dovesse andare deserto, il professionista delegato procederà a fissare una nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, per ogni tornata d'asta, e ciò fino a concorrenza dei 4 tentativi di vendita (compreso il primo) da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (1/4) (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita, recante le indicazioni enunciate, nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

15.a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita, da espletarsi con le stesse modalità e senza incanto, **previa riduzione, da parte del Giudice, del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.),** provvedendo, anche in tal caso, alla redazione ed alla notificazione di un nuovo avviso di vendita, recante le indicazioni enunciate, nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

16.a restituire gli atti al Giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita, al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura, ovvero alla sua estinzione, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c.;

17.ad effettuare gli ulteriore adempimenti previsti dall'art. 490, comma 1 e 2, c.p.c.;

18.il professionista delegato deve depositare, in via telematica, relazione finale schematicamente redatta sull'attività svolta, allegandola alla propria istanza di liquidazione del compenso.

IL GIUDICE DISPONE ALTRESI'

1.Il fascicolo per le operazioni di vendita sarà consultabile tramite il PCT ovvero la documentazione in esso depositata sarà messa a disposizione del professionista delegato dalla cancelleria;

2.il professionista delegato, presa visione del fascicolo, provvederà a verificare nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, l'adempimento degli incombenti ex art. 498 e art. 599 c.p.c., nonché il contenuto della documentazione ovvero del certificato notarile ex art. 567 c.p.c.;

3.le offerte e lo svolgimento delle aste sono disciplinate con la modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32, artt.12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "**Manuale Utente**", pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ed alle Disposizioni Generali stabilite dal Tribunale e contenute nella presente ordinanza;

4.la perizia estimativa, unitamente agli allegati, sarà visibile nella scheda del lotto di vendita

pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sul sito www.oxanet.it e sul sito www.asteannunci.it;

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA SINCRONA MISTA

Per gli adempimenti successivi alla vendita sincrona mista, il professionista delegato si atterrà in ogni caso alle seguenti indicazioni:

1.Formata copia del **verbale telematico di aggiudicazione**, il professionista delegato, se tali informazioni non risultino già dal verbale di aggiudicazione, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato o unito civilmente ai sensi della L. 76/2016, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

2.Comunicherà, quindi, all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento. Nel caso in cui il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., ed abbia provveduto a precisare il credito nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato specificherà all'aggiudicatario, con la medesima comunicazione da trasmettere a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo, dovrà essere accreditato nella misura indicativa dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al professionista delegato, nel termine prescritto sopra indicato, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura.

3.Nel contempo aggiornerà le visure in atti, per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) ed il loro oggetto: in particolare, se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio.

4.Il professionista delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, quale risultante dal fascicolo processuale.

5.In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese e oneri di trasferimento dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

6.A seguito della pubblicazione del decreto di trasferimento da parte della Cancelleria il professionista delegato estrarrà due copie autentiche dello stesso dal fascicolo informatico per gli adempimenti relativi alla registrazione e alla trascrizione nei Registri Immobiliari. Ritirerà dalla Cancelleria la delega ad eseguire la registrazione e depositerà dichiarazione di responsabilità in merito al rispetto dei termini per la registrazione e la trascrizione.

7.Effettuato presso la banca ove è aperto il conto corrente della procedura il pagamento dei modelli F23 delle imposte e tasse dovute dall'aggiudicatario, il professionista delegato provvederà a depositare in Cancelleria la documentazione comprovante gli avvenuti adempimenti.

8.Il professionista delegato notificherà il decreto pubblicato alle parti non costituite, nonché all'aggiudicatario, e decorsi 20 giorni dall'ultima notifica chiederà alla Cancelleria il rilascio dell'attestazione di definitività del decreto di trasferimento che allegherà alle domande di annotamento per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il professionista delegato provvederà alla consegna all'aggiudicatario dell'atto di proprietà e della nota di trascrizione.

9.Il professionista delegato avrà cura, infine, di verificare l'effettiva richiesta per la voltura catastale al momento del deposito del decreto di trasferimento presso l'Agenzia del Territorio.

10.Nel caso in cui per il pagamento del corrispettivo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il professionista delegato dovrà prendere contatto con l'Istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene e concordare con la Cancelleria la data e l'ora per la stipula del contratto di mutuo e la conseguente pubblicazione del decreto di trasferimento.

FORMAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il professionista delegato provvederà altresì alla formazione e redazione del progetto di riparto di cui al 591 bis n. 12 e si atterrà, nell'esecuzione dell'incarico, in ogni caso, alle seguenti indicazioni:

1.Il professionista comunicherà alle parti processuali la data dell'udienza ex art. 596 c.p.c. innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, facendone espressa menzione nel verbale di vendita sincrona mista;

2.Il professionista inviterà tempestivamente mediante posta elettronica certificata il creditore procedente e i creditori intervenuti a inviare allo stesso a mezzo PEC le note di precisazione del credito con indicate le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi.

3.L'attività di esecuzione dei pagamenti, in adempimento del progetto di distribuzione autorizzato dal G.E., deve invece essere condotta esclusivamente dal professionista delegato mediante la banca titolare del conto corrente intestato alla procedura, dovendosi escludere pagamenti in contanti o con

altre modalità diverse da quelle indicate al punto precedente.

4.Inviterà inoltre i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e comma 3, c.c., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista delegato invierà analogo invito a mezzo posta elettronica certificata ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

5.Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il proprio compenso, eventuali spese sostenute nell'interesse della massa, nonché gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla voltura catastale, posti a carico della procedura.

6.Una volta redatto il progetto di distribuzione, egli provvederà ad inviarlo, almeno 10 giorni prima dell'udienza, ai creditori, tramite PEC, ed al debitore, eventualmente con raccomandata R.R., in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile.

7.Contestualmente alla predisposizione del progetto di distribuzione, dovrà essere depositato al Giudice dell'esecuzione la relazione finale della gestione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1.ritenuto opportuno procedere alla nomina di un custode giudiziario ex art. 559 c.p.c. che possa curare la gestione dei beni;

2.rilevato che ai sensi dell'art. 559 quarto comma c.p.c., è necessario nominare un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità; che anzi essa consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del medesimo compendio e, permettendo agli interessati all'acquisto di visionare il cespite, incrementerà sensibilmente le probabilità di esito positivo dell'esperimento di vendita a valori di mercato;

3.considerato altresì che una efficiente allocazione del bene sul mercato può anche essere conseguita (evitando la immediata liberazione dell'immobile) anche consentendo al debitore di continuare ad occuparlo, purché pervenga un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo su indicato e con la espressa indicazione che, in caso di aggiudicazione ad altri, la cauzione varrà come **indennizzo ex art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario**, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, **per la promessa** (da parte di quest'ultimo offerente) **del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.**

P.Q.M.

ordina, con efficacia immediatamente esecutiva, al debitore pignorato, nonché a qualunque terzo occupi senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, e comunque entro il termine di gg. 10 dalla notifica del presente provvedimento, gli immobili, di seguito descritti, liberi da persone e cose, al custode giudiziario, già nominato nella persona del **suddetto professionista delegato .**

1.Il **custode**:

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo

-prenderà visione dei compiti a lui affidati, e rinuncerà all'incarico qualora dovesse trovarsi nelle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c.. Egli, in particolare, sarà incompatibile se ha assunto incarichi professionali o se è stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio o se associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

-terrà i contatti con i soggetti interessati a presentare offerte;

-consentirà loro la visione dell'immobile (evitando ogni contatto tra più soggetti), ove richiesta, con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., ovvero, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati, sempre **entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta di visita non potrà essere resa nota a persona diversa dal Custode.**

-consegnerà copia della relazione tecnica;

-fornirà ogni informazione richiesta;

-depositerà (almeno **5 giorni** prima della vendita) la prova della avvenuta pubblicità su PVP, Oxanet, Vendite Giudiziarie e su Tuttomercato o Gazzetta del Mezzogiorno.

2.Dispone che il Custode:

-provveda alla notifica del presente provvedimento al debitore o ai terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura, **se soggetti diversi dal debitore**;

-qualora gli immobili non dovessero essere rilasciati spontaneamente dagli occupanti e sempreché non si tratti di quote indivise, proceda alla liberazione degli immobili con oneri a totale carico della procedura, senza le formalità di cui all'art.. 605 c.p.c. per cui non è necessaria l'apposizione della formula esecutiva, né che si notifichi il precetto per il rilascio, né l'intervento dell'ufficiale giudiziario; in particolare trascorsi dieci giorni dalla notifica del presente provvedimento, notifichi l'avviso di sloggio e **di immissione in possesso** del custode fissando la prima data dell'accesso entro la prima udienza di vendita;

-effettui l'immissione in possesso di tutti gli immobili, anche quelli non locati, con conseguente consegna delle chiavi e valutazione da parte del custode sulla opportunità di sostituire o meno le serrature, anticipando le spese (che saranno rimborsate successivamente) senza necessità di istanza del difensore del creditore procedente;

-l'immissione in possesso comporterà il rilascio degli immobili da parte del debitore e degli altri occupanti senza titolo opponibile alla procedura;

-se non dovesse riuscire a liberare l'immobile dopo il primo accesso ne fisserà altri concedendo i termini richiesti da ciascuna situazione, con l'**obbligo di liberare l'immobile comunque prima della vendita;** si precisa che l'attività del custode finalizzata al rilascio, ai sensi dell'art. 560 cpc, continuerà anche successivamente alla pronunzia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario se questi non lo esentano;

-per l'attuazione dell'ordine di liberazione, è autorizzato ad avvalersi di un fabbro, dell'ausilio della forza pubblica da allertarsi preventivamente ed in generale di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68; se necessario avrà cura di informare gli assistenti sociali competenti per territorio;

-ai sensi dell'art. 560 comma 4 cpc, qualora al momento della consegna al Custode giudiziario gli immobili non risultino integralmente liberati dalle cose mobili che non debbono essere consegnate ovvero da documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, intimi alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal custode.

-Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, previa valutazione sommaria del custode giudiziario se possibile o dell'IVG o, in caso di indisponibilità di quest'ultimo, di altro ausiliario,

a)se i beni e/o i documenti, non dovessero avere utilità, potranno essere considerati abbandonati ed il custode potrà disporne lo smaltimento o la distruzione;

-Negli altri casi, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione che andrà pertanto informato,

b)se i beni e/o i documenti, dovessero avere utilità, ma il loro presunto valore di realizzo dovesse essere insufficiente alla copertura dei costi necessari per la vendita degli stessi nelle forme dell'esecuzione mobiliare, il custode potrà donarli ad enti di beneficenza ed assistenza da egli stesso individuati;

c)Se i beni e/o i documenti, dovessero avere utilità ed il loro presunto valore di realizzo dovesse essere tale da coprire indicativamente i costi necessari il custode dovrà riferire al Giudice dell'esecuzione. Si precisa che i costi di asporto e trasporto dei beni mobili e/o documenti resterà a carico della procedura esecutiva, mentre la vendita sarà un onere dell'IVG che dedotte le spese di custodia, vendita ed i suoi compensi come per legge dovrà restituire la maggiore somma eventualmente ricavata al debitore.

-scatterà un numero di foto idonee a fornire adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi e dei beni mobili (in relazione a tutti gli immobili);

-Il custode renderà conto della sua attività, depositando apposita relazione in via telematica con periodicità semestrale e relazione finale allegata alla propria istanza di liquidazione del compenso, in ogni caso depositerà relazione in qualsiasi momento della procedura se dovesse rendersi necessario far conoscere al Giudice dell'esecuzione situazioni particolari.

Si avvertono il debitore e gli altri occupanti che il rilascio degli immobili sarà sospeso solo qualora dovesse pervenire (almeno un mese prima della data fissata per la vendita) una o più offerta, da parte di persona diversa dal debitore:

a) che si impegni a partecipare alla vendita senza incanto;

b) che versi la cauzione fissata per il lotto per cui intende partecipare;

c) che dichiari che tale cauzione varrà:

--come acconto, in caso di aggiudicazione del lotto da parte del predetto offerente;

--come indennizzo ai sensi dell'art. 1381 c.c. a favore dell'aggiudicatario, qualora il lotto sia aggiudicato a persona diversa da colui che avrà depositato l'offerta, per la promessa (da parte di quest'ultimo offerente) del fatto che il debitore o gli altri occupanti senza titolo rilasceranno l'immobile entro 15 giorni dalla aggiudicazione.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RENDE NOTO

1.La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2.La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3.L'immobile, come sopra specificato, viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

4.Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

5.Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque ne abbia interesse.

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo, fino a 24 mesi (ventiquattro), su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni (venti) prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o

essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato, non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e/o analogiche, al fine dell'identificazione dell'offerente. Il professionista delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

DISPONE

che la cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza al professionista delegato e custode giudiziario, alle parti non presenti, ai creditori iscritti non intervenuti, all'esecutato ed al debitore originario, qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex artt. 602 e ss. c.p.c.

FISSA INNANZI AL PROFESSIONISTA DELEGATO

la vendita, con modalità sincrona mista, del seguente compendio pignorato:

LOTTO UNICO

----- **piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appartamento sito in Tricase (Le) Via Aldo Moro sn,** composto da sei camere da letto, soggiorno, studio, cucina-pranzo, bagno, deposito, due ingressi, due disimpegni, terrazzo a livello e lastricato solare con annessi due impianti fotovoltaici. L'abitazione si sviluppa a 1° piano, ad angolo tra Via A. Moro e Via G. Giolitti; ha accesso diretto da Via A. Moro mediante un vano scala di proprietà esclusiva, che si sviluppa su tre livelli, piano interrato, terra e 1°; è dotato di vano tecnico predisposto per l'installazione dell'impianto di ascensore. Posto al piano S1-T-1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 463.00, oltre terrazzo a livello pari a circa mq 257.00.

Confina a nord-est con Via G. Giolitti, a sud-est con Via A. Moro, a sud-ovest con sub 24, a nord-ovest con proprietà di terzi.

Identificato nel Catasto dei Fabbricati di Tricase (Le) al fol. 41, p.lla 3008, sub. 64, catg. A/2, cl. 1^, superficie catastale mq 496, vani 17, piano S1-T-1° via Aldo Moro, rendita: € 1.141,37.

L'immobile oggetto di esecuzione è condotto in locazione da terzi in virtù di contratto stipulato in data 12 ottobre 2015, reg.to in Lecce il 30 ottobre 2015 al n. 7614 serie 3T, con scadenza l'11 ottobre 2019 e con rinnovo obbligatorio per ulteriori quattro anni.

PRATICHE EDILIZIE:

-- Concessione Edilizia n. 219/2000 del 10.11.2000 (Prat. Ed. n. 127/99) per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso commerciale;

-- Permesso di Costruire n. 192/2004 del 05.07.2004 (Prat. Ed. n. 25/2004) per lavori di Variante alla C.E. n. 219/2000 per la costruzione di un fabbricato per uso commerciale;

-- Permesso di Costruire n. 247/2004 del 16.09.2004 (Prat. Ed. n. 25.1/2004) per lavori di Variante al fabbricato per uso negozi e appartamenti;

-- Permesso di Costruire n. 22/2008 del 19.02.2008 (Prat. Ed. n. 275/2007) per lavori di sopraelevazione ad un fabbricato da adibire ad uso uffici;

-- DIA n. 38/09, prot. n.04469, del 08.03.2009, per lavori variante in corso d'opera al PdC n.22/2008 (Prat. N. 275/2007);

-- DIA n. 186/09, prot. n. 020548, del 05.11.2009, per lavori di istallazione di un impianto fotovoltaico;

-- Permesso di Costruire n. 80/2016 del 17.06.2016 (Prat. Ed. n. 62/2016) per lavori di Cambio di destinazione d'uso da uffici a civile abitazione e modifiche. L'agibilità non è stata rilasciata.

CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) modifiche interne consistenti nella realizzazione di due tramezzi in cartongesso nel vano soggiorno;

2) In merito agli impianti fotovoltaici, è da segnalare la presenza in Comune di una pratica DIA n. 186/09 del 05.11.2009 costituita da progetto e relazione tecnica, relativa alla realizzazione di uno dei due impianti fotovoltaici presenti sul lastricato solare. All'interno della suddetta pratica è presente un'ulteriore tavola grafica rappresentativa del secondo impianto fotovoltaico, che tuttavia risulta priva di relazione tecnica e modulo DIA.

Gli abusi di cui al p.to 1) sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, DPR 380/01 e s.m.i. Per quanto riguarda il p.to 2) va formalizzata la comunicazione al comune trattandosi di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 1, comma 2, Dlgs. 25.11.2016 n. 222.

CONFORMITA' CATASTALE

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- planimetria non conforme allo stato attuale;
- impianti fotovoltaici non accatastati.

Difformità regolarizzabili con accatastamento degli impianti fotovoltaici e presentazione di nuova planimetria dell'appartamento, nonché redazione di nuovo elaborato planimetrico mediante pratica DOCFA.

PREZZO BASE	RILANCIO	CAUZIONE
€. 386.000,00	€. 2.000,00	€. 10% del prezzo base

L'offerta minima ai sensi dell'art. 571 cpc è pari ad €. 289.500,00 Cauzione 10% del prezzo offerto.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Sergio Memmo